

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 42 "Zwischen Landolfhof und Billungstraße"  
der Stadt Soltau

### I. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet zwischen Billungstraße, Landolfdamm, Landolfhof und Herzog-Bernd-Straße ist zum Überwiegenden Teil bebaut. Die an den Straßen liegende Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Überwiegend ausgebauten Dachgeschossen. Die im Inneren des Baublockes befindlichen Gebäude eines ehemaligen Gewerbebetriebes sollen weitgehend abgerissen und die dadurch freiwerdende Fläche bebaut werden. Um die städtebauliche Entwicklung hierbei zu ordnen, beschloß der Rat der Stadt Soltau die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

### II. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 1. Bauliche und sonstige Nutzung

Ausgehend von der vorhandenen Nutzung im Randbereich des Baublockes soll der äußere Bereich als allgemeines Wohngebiet und der Ausschluß einiger Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BBauG festgesetzt werden, während der innere Bereich als reines Wohngebiet ausgewiesen wird. Das Maß der Nutzung bleibt unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Damit soll die vorhandene, aufgelockerte Bebauung weiterhin gesichert werden. Hierzu soll auch die Festsetzung der Mindestgröße für Baugrundstücke von 600 m<sup>2</sup> beitragen. ~~Die ausnahmsweise zugelassene Abweichung von der Mindestgröße der Baugrundstücke bis 550 m<sup>2</sup> wurde mit Rücksicht auf die bestehenden Grundstücke Herzog-Bernd-Straße Nr. 19 und 21 (Größe etwa 550 m<sup>2</sup>) vorgeschlagen. Der "begründete Fall" würde bei diesen kleineren Grundstücken zum Beispiel bei Grenzregelungen oder geringfügigen Grenzänderungen die Genehmigungsfähigkeit sicherstellen.~~

*gestrichlen B. Genehmigungsvorfügung  
des RP vom 7.12.1976.*

Die Forderung des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze nach einem Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren läßt sich in dem relativ kleinen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfüllen. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann jedoch auf dem Gelände der Schule an der Billungstraße, das innerhalb eines Bereiches von 400 m zu dem Baugebiet liegt, entsprochen werden.

## 2. Erschließung und Verkehr

Die Erschließungsstraßen Landoldamm, Landolfhof, Billungstraße und Herzog-Bernd-Straße reichen in ihrer vorhandenen Breite aus, die angrenzenden Grundstücke zu erschließen. Der innere Bereich, die Grundstücke im reinen Wohngebiet, sollen durch eine von der Herzog-Bernd-Straße abzweigende private Verkehrsfläche erschlossen werden, die in das Teileigentum der begünstigten Eigentümer überführt und mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmens-träger belastet werden mußte. An dieser privaten Verkehrsfläche sollen Garagen oder Stellplätze als Gemeinschaftsanlage, zweckbestimmt für die Grundstücke im reinen Wohngebiet, angelegt werden.

Die Möglichkeit zur Anlegung öffentlicher Parkplätze besteht bei Ausbau des Landoldammes. An den Straßeneinmündungen sind Sichtflächen nach den voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen entsprechend vorgesehen. Da der Landolfhof nicht als Fahrstraße zum Landoldamm ausgebaut werden soll, kann hier auf Sichtflächen verzichtet werden.

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, elektrischer Energie, Erdgas, sowie die Abwasserbeseitigung und Müllabfuhr sind sichergestellt.

## 4. Städtebauliche Werte

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha |                         |
| b) Davon sind Erschließungsflächen (vorhanden)                  | ca. 1600 m <sup>2</sup> |
| c) Das Nettobauland beträgt somit                               | 1,54 ha                 |
| d) Bei einer GFZ von 0,3 beträgt die zulässige<br>Geschoßfläche | ca. 4600 m <sup>2</sup> |

e) Voraussichtliche Besiedlungsdichte

Vorhanden: 9 Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen

Geplant: 9 Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen

24 Wohnungen

24 WE x 3 E = 72 Einwohner = 48 Einwohner  
je ha Nettobauland

5. Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Straßen mit einer Gesamtfläche von 1600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 40,-- DM/m<sup>2</sup> für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von etwa 64.000,-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

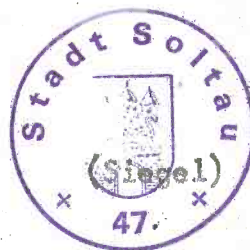
6. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht zwingend erforderlich. Eine Zusammenlegung und Neuaufteilung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen auf freiwilliger Basis würde jedoch dem Ziel dienen, zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen zu lassen.

Soltau, den 13. August 1975

Geändert: 13. Mai 1976

  
.....  
1. stellvert.  
Bürgermeister



  
.....  
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung:  
BEBAUUNGSENTWURF  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42  
„Zwischen Landolthof  
und Billungstraße“  
DER STADT SOLTAU

